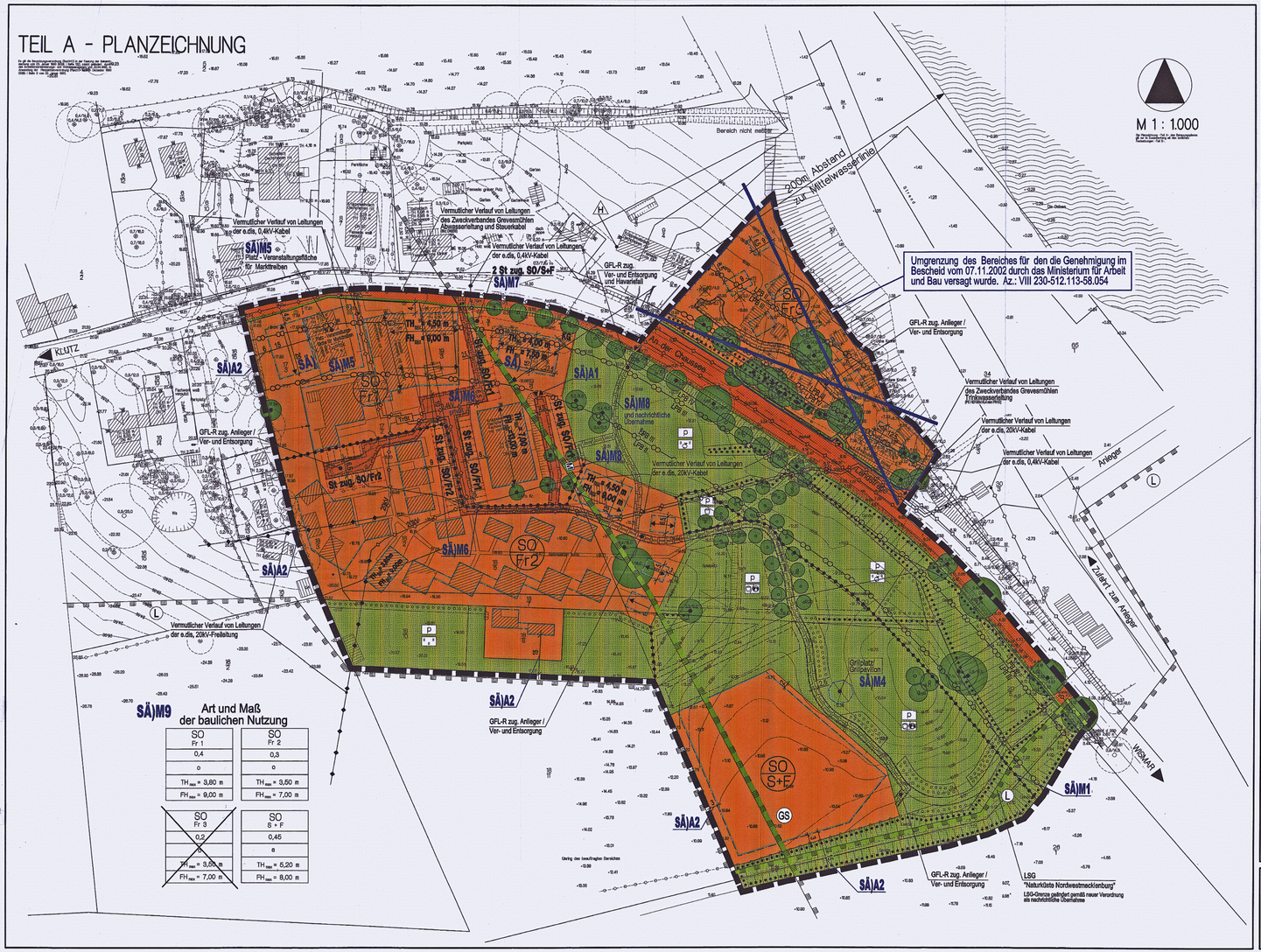
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KLUTZ
"FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG" SOWIE SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Fr 1	SO Fr 2
0,4	0,3
o	o
TH max = 3,80 m	TH max = 3,50 m
FH max = 9,00 m	FH max = 7,00 m

SO Fr 3	SO S + F
0,2	0,45
o	o
TH max = 3,00 m	TH max = 5,20 m
FH max = 7,00 m	FH max = 8,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Perzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Sport und Freizeit	
	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Freiderverkehr	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
z.B. GRZ 0,3	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstzahl	
FH max= 7,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
TH max= 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	Par. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Straßenbegleitgrün)	
SÄ)	Private Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
	private Grünfläche	
	Wiese	
	Streuobstwiese	
	Sport und Spiel	
	Spielplatz	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Par. 9 (6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	
	Gewässerschutzstreifen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Stellplätze	Par. 9 (6) 4, 22 BauGB
KG	Kellergeschoss	
	Baugrenze	
	Müllbehälterservicepfad	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zug. der Anlieger/Ver- und Entsorgung	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz - 1.Teil	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) IV. bis VI. Teil Teil B Ziffer IV.	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- Bemaßung in Metern
- Bezeichnung des SO-Gebietes mit laufender Nr.
- Gehweg auf Grünflächen / Begrenzung von Wegen in Baugebieten
- Umgrenzung von Spiel- und Sportplätzen auf privaten Grünflächen
- Höhenfestpunkt des Landesvermessungsamtes
- SÄ)A Nr. Kennzeichnung von Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss
- SÄ)M Nr. Kennzeichnung von Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss
- SÄ) Kennzeichnung von Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss

SATZUNG
DER STADT KLUTZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG"
1. TEIL / SÜDÖSTLICHER TEIL / FERIENANLAGE

Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungen und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, S. 612), zuletzt geändert durch die Gesetzes vom 18. Januar 2000 (GVOBl. M-V S. 26), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom ..... und der Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 DER STADT KLUTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG
1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

SÄ)A1 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SÄ)A2 1) In dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 9 BauNVO für Freiderverkehr - für Freiderbeherbergung und Tourismus Infrastruktur - sind neben Beherbergungsstätten alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen und die allgemeingültigen Nebenanlagen gelten können. Dazu zählen Ferienhäuser, Bad für Veranstaltungen, Sauna, Solarium, Massage, Kosmetik, Fitnessraum, Kinderspielplatz, Kinderbetreuungsstätte, Jugendtreff, Jugendgruppe, Reiseunterkünfte, Büchereigruppe für die Kinderbetreuung, Verkaufsstände für einer saisonalen Verkaufsmaßnahme wie für Weihgebäcke. Wohnungen in Form einer allgemeinen Wohnnutzung sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für das leitende und betreuende Personal (Eltern-, Aufsichts- und Betreuungspersonal) zulässig. Innerhalb der Gebäude sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung der Gebäude dienen.

SÄ)M5 Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO Fr 1 ist auf der gesondert ist Baugrenze ausgewiesenen Fläche eine Verwaltungsfläche ist Bestanden zulässig.

12 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für Sport und Freizeit sind ausschließlich Anlagen der touristischen Infrastruktur zulässig. Hierzu zählen Sportplatz wie Tennisplatz und Halle für andere Ballsportarten, Gerätter frisiert ist ausnahmsweise die Unterbringung von Anlagen für die Verwaltung, Gastronomie und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Hierzu gehören zum Beispiel Kiosk für die gastronomische Versorgung.

13 Innerhalb des straßenseitig gelegenen Sonstigen Sondergebietes SO Fr 1 ist die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (Ladenpassage) sowie von Sportrichtungen (Bowling bzw. Kegelbahn etc.), etwa Schwimmbecken und etwa Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

14 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets für Freiderverkehr SO Fr 3 sind ausschließlich Ferienhäuser mit maximal 1 Ferienwohnung zulässig.

SÄ) 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt für die Gebiete SO Fr 1, SO Fr 2 und SO Fr 3 die offene Bauweise. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets für Sport und Freizeit - SO S+F - gilt die abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise sind die Grenzzeitlinie der offenen Bauweise einzuhalten.

3. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überbauung der Baugrenzen ist unzulässig. Baulche Anlagen sind stetlich innerhalb von Baugrenzen zu errichten.

4. HÖCHSTGRÖSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die tatsächliche Bauhöhe darf in den Sondergebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen diesen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nach nicht unter 0,20 m unterhalb des Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der jeweiligen vorgesehenen Grundstückszufahrt in unbewertetem Zustand. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstehenden Außenwand und der Dachoberfläche. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberflächenhälften. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

5. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Nebenanlagen, die der Förderung der touristischen Einrichtung dienen, wie Spielgeräte, Fahnenmast, Sitzgelegenheiten, Pergolen, Pflanzkübel, Grillplatz, Grillhütten zulässig. Zu diesen Einrichtungen gehören Elemente der Gestaltung oder Gartenpavillons oder Gartenabdeckung sowie Gemeinschaftsstellplätze. Versorgungsanlagen sind innerhalb des Gebiets zulässig.

6. STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und / oder innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen und / oder in Tiefgaragen zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DACHER

Innerhalb des Bereiches sind für Neubauten nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Die Dachneigung ist jeweils einheitlich für die Hauptgebäude festzusetzen. Für Nebengebäude ist hiervon abweichend eine Dachneigung von 15° zulässig. Für die Hauptdachdeckung sind glasierte Dachziegel auszuschließen, engobierte Dachziegel sind zulässig. Für die Deckung des Daches in Sondergebiet Sport und Freizeit ist eine Dachneigung von 10° ausreichend. 10° Dachneigung dürfen hier nicht überschritten werden.

2. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Flaiderrauugauben oder in Form von Satteldachgauben mit einem Gavel zu, als eigenständiges Dach zulässig.

3. AUSSENWÄNDE

Für die Errichtung der Außenwände ist die Verwendung von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien unzulässig. Geputzte Fassaden und Fassaden mit Holzverklei- den zulässig. Der Holzanteil darf maximal 20 % der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreiten. Mindestens 80 % der Außenwandflächen müssen geputzte Wandflächen oder Verblendmauerwerk aus Ziegelmauerwerk. Kombination der Verblendmauerwerk in Verbindung mit Fachwerkkonstruktionen sind zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag darf die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

6. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder grofugig verlegten Steinplatten ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In Pergolen sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,50 x 0,60 m (0,30 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen oder solche ist wechselndes oder flimmendes Licht verwendet werden.

7. BUSELEUTEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

SÄ)A2 8. ORDNGERUNG, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAINAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGSMAINAHMEN UND BINDUNGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, für Planzeichnung § 9 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 bzw. 20a BauGB sowie es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 9a BauGB handelt)

1. Innerhalb des Plangebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten vorzusehen.
Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume II. Ordnung
Sträucher (Gemeine Hasel, Gemeine Eiche (Pirsiteus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata), Rot-Buche (Fagus sylvatica).
Bäume II. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher
Eingriffliger / Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hund Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume II. Ordnung als Heister 3 x verpflanzt, Bäume II. Ordnung als leichte Heister 1 x v., Sträucher 2 x v., 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 100 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.

2. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind vorzugsweise Laubgehölze der Arten Winter-Linde (Tilia cordata) oder Hängende Birke (Betula) zu verwenden. Es sind Bs verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-18cm zu verwenden.

3. Vorhandene Gehölzbestände sind in ihren Bestand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände entgleich zu ersetzen.

4. Die festgesetzten Grünflächen ist der Zweckbestimmung Sport und Spiel sowie die festgesetzten Grünflächen ist der Zweckbestimmung Wiese sind durch Mahd bzw. Beweidung ständig kurz zu halten. Bei Weidenutzung sind die betroffenen Flächen einzuzäunen.

SÄ)M3 In den "Bereich" innerhalb der Grünfläche ist der Zweckbestimmung Sport und Spiel nordöstlich des Sondergebiets SO S + F ist die Errichtung eines Grillplatzes / Grillpavillons als untergeordneter Teil auf der Grünfläche zulässig.

5. Die Grünfläche ist der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist regelmäßig zu mähen bzw. zu beweiden. Die Fläche ist ist Obstbäumen Hochstämme von Apfel- und Kirschsorten zu bepflanzen. Die Obstbäume sollen in Reihen ist einen Reihenabstand von 10 - 15 m gepflanzt werden. Neben einigen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

6. Auf der Grünfläche ist der Zweckbestimmung Sport und Spiel sind zusätzlich außerhalb der ist Anpflanzgebieten heimischen Anpflanzungen in einer Größenordnung von 5Stück vorzunehmen. Es sind Arten und Pflanzqualitäten wie unter II verwenden.

SÄ)M2 Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 100 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.

SÄ)M3 7. Die Innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als Bereichsumzäunung dem Grundstücken bzw. Mahnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

III. SCHALLSCHUTZMAINAHMEN

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1) Die straßenseitigen Baugrenzen bis zu einen Abstand von 15,00m zur Mitte der Landesstrasse sind den Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

12 Bereiche in einen Abstand von 15,00m bis 35,00m zur Mitte der Landesstrasse sind den Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAINAHMEN

2.1) Die Außenbauteile der Gebäude, die vollständig oder teilweise der Landesstrasse zugewandt sind, müssen innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm gewährleisten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume	Büroräume
LPB III	erf R'w,res = 35 dB	30 dB
LPB IV	erf R'w,res = 40 dB	35 dB

2.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der die technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

2.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von pos Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich ist schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.

IV. MAGNOPICTURE UNTERNAHMEN UND INHABERE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VORHALTEN BEI BODENBEWAHLFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. April 1998 (GVOBl. M-V S. 62, ber. S. 274) in der Fassung der Gesetzes vom 10.07.2000 (GVOBl. S. 321) unverzüglich durch Art. 4 LBauO M-V u. 7. Abs. and. Rechtsvorschr. v. 20.07.2000 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist der Leiter der Erdarbeiten, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert oder Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DER BAUGEBIMÄ BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und den Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Tarete schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Es ist ein Zeitraum von mindestens 3 Werktagen zwischen Anzeige und Beginn der Erdarbeiten einzuplanen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabnahmen verhindert (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VORHALTEMGWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodenaushubes auf, ist der Anlieferer als zur Beseitigung Verpflichteter zu informieren. Die Entsorgung des belasteten Bodenaushubes oder Bauschutts muss in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde oder Bauschutt muss in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Rostock erfolgen. Die Entsorgung des belasteten Bodenaushubes oder Bauschutts